



Raadsvoorstel

Reg.nr. : 10836312
B&W verg. : 23 maart 2021
Commissie : Omgeving
Cie_verg. : 20 april 2021
Raadsverg. : 18 mei 2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan
Koksteeg ong. Vinkel

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan 'Koksteeg ong. Vinkel' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Aan beide zijden van het perceel Koksteeg 61 bevinden zich twee onbebouwde kadastrale percelen. Deze vier percelen vormen het plangebied waarvoor de Interim Omgevingsverordening aangeeft dat deze onderdeel vormen van een zone 'Verstedelijking afweegbaar'.

De eigenaar van deze percelen heeft deze overgedragen aan de initiatiefnemer Ruimte-voor-Ruimte CV die op elk van deze percelen een vrijstaande woning wil ontwikkelen. De situering van de bouwvlakken en bouwmassa's zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die door de gemeente zijn opgesteld en akkoord bevonden door de Welstandscommissie.

Het onderhavige bestemmingsplan regelt de nieuwe bestemming, de situering van hoofd- en bijgebouwen, maximale maatvoering en bevat daarnaast een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing van de woningen.

De locatie is vanuit milieuperspectief gelegen in de invloedssfeer van de Koksteeg i.v.m. geluid van het wegverkeer en van het nabijgelegen sportterrein i.v.m. geluid- en lichtbelasting. Geluid- en lichthinderonderzoeken hebben aangetoond dat het plan milieutechnisch uitvoerbaar is.

Op het ontwerpplan zijn twee zienswijzen ingediend. Een daarvan achten wij deels gegrond. Deze zienswijze gaat in op de aanplant van enkele bomen aan de Koksteeg. Dit heeft geleid tot een aangepaste inrichtingsschets en beplantings- en beheerplan. De andere zienswijze achten wij ongegrond. Daarnaast heeft een ambtelijke wijziging plaatsgevonden waarbij de aanduiding voor de groenhaag rond de woningen en de voorwaardelijke bepaling ter borging van de groenaanplant zijn aangepast. De aanpassing naar aanleiding van de zienswijze en de ambtelijke aanpassing hebben gevolgen voor de verbeelding, regels en toelichting.

3) Voorstel:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. de zienswijze van reclamant 1 ongegrond te verklaren en de zienswijze van reclamant 2 deels gegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Koksteeg ong. Vinkel';



2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Koksteeg ong. Vinkel' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002465-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in paragraaf 5 van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 maart 2021, reg.nr. 10836312. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de verbeelding, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO. 0796.0002465-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening)

Steller : [REDACTED]

Tel. [REDACTED]

E-mail : [REDACTED]

4) Aanleiding/besluitengeschiedenis

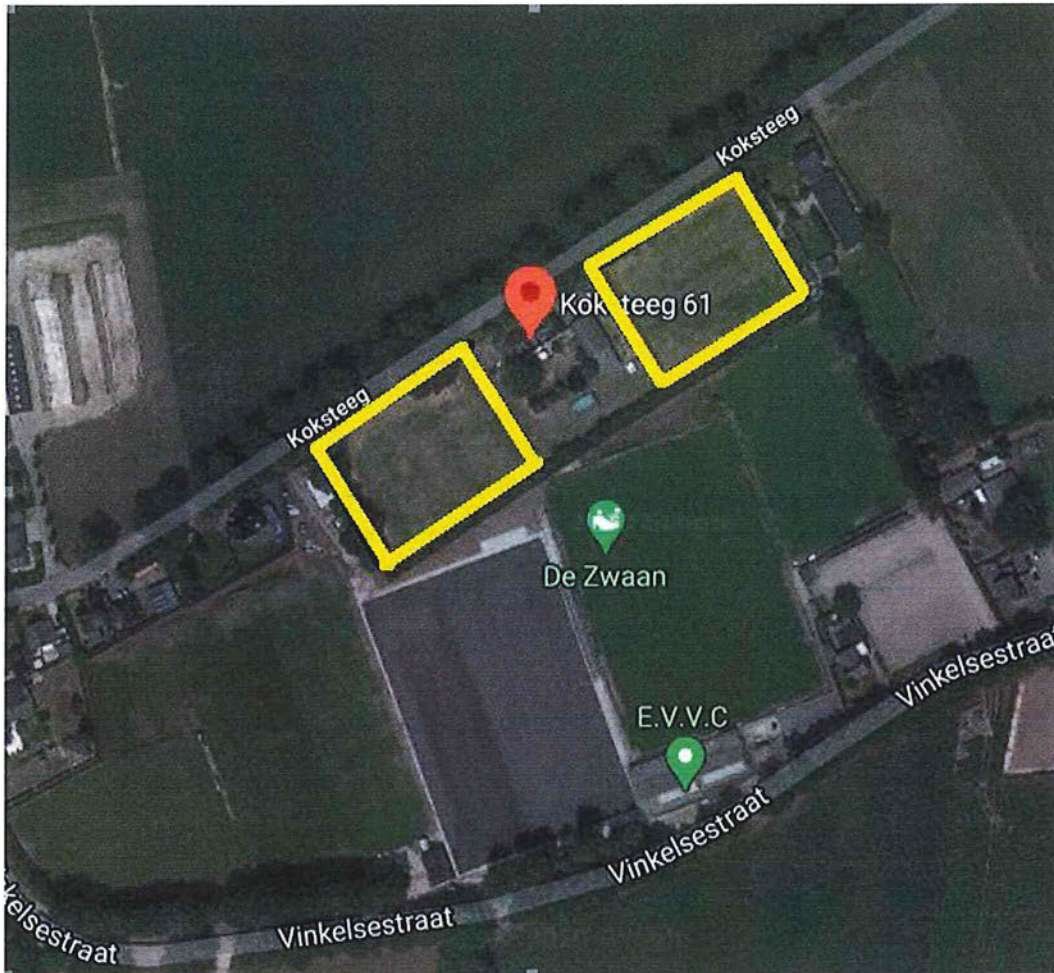
De gronden aan weerszijden van Koksteeg 61, net gelegen buiten de bebouwde kom van Vinkel, behoorden in het verleden tot deze voormalige boerderij. De eigenaar van dit perceel beoogde hier ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren. Inmiddels is de centraal gelegen woonboerderij verkocht. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte wenst, in overleg met de eigenaren van de grond, vier nieuwe woningen te realiseren - twee aan iedere zijde van de bestaande woning. Omdat het nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied betreft, kan dit uitsluitend plaatsvinden op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling. De nieuwe woningen kunnen niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Voor het perceel geldt het Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 april 2014. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Hiertoe dient de bestemming van de percelen te wijzigen in 'Wonen' waarmee vier vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Met dit bestemmingsplan willen wij planologische en juridische ruimte bieden om het plan te realiseren en de ruimtelijke inpassing te borgen. Na de bestemmingswijziging zullen de percelen worden doorverkocht aan particulieren die er hun woning kunnen realiseren.

Met de raadsinformatiebrief 'ontwerpbestemmingplan Koksteeg ong. te Vinkel' (reg. Nr. [10418705](#), d.d. 27-10-2020) hebben wij uw raad geïnformeerd over de voorbereiding van het bestemmingsplan voor deze locatie. Het bestemmingsplan heeft in ontwerp reeds ter inzage gelegen van 9 november 2020 tot en met 21 december 2020.

5) Inhoud

Nadere toelichting op het onderwerp:

Het plangebied is gelegen aan weerszijden van het perceel Koksteeg 61 in het buitengebied nabij de bebouwde kom van het dorp Vinkel. De centrale woning Koksteeg 61 staat op een locatie waar al sinds 1900 bebouwing staat. De Koksteeg kenmerkt zich als een historisch, deels open, deels gesloten lintbebouwing waarbij het agrarische karakter in de loop van de laatste decennia is gewijzigd door een gedeeltelijke omzetting in woonfuncties. In de omgeving bevinden zich op afstand nog enkele agrarische bedrijven. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door Sportpark De Zwaan van voetbalvereniging EVVC. Het clubgebouw en het parkeerterrein liggen op enige afstand. Tussen het sportpark en het plangebied staat een houtsingel met een breedte van circa 10 meter en een rij ballenvangers en verlichtingspalen.



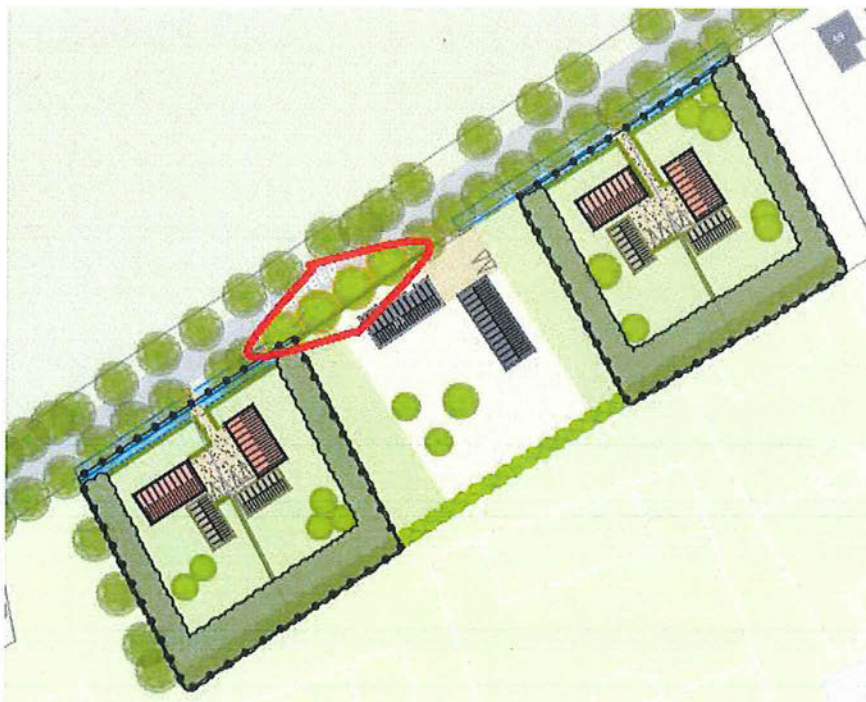
Het realiseren van Ruimte-voor-Ruimte woningen op deze locatie in het buitengebied is mogelijk omdat het plangebied onderdeel is van de bebouwingsconcentratie Vinkelsestraat zoals opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied en omdat de provinciale Interim Omgevingsverordening aangeeft dat hier verstedelijking afweegbaar is.

Zienswijzen:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de complete beantwoording volstaan wij hier met een verwijzing naar de Nota van zienswijzen die als bijlage bij dit stuk zit.

Een van de zienswijzen heeft nadrukkelijk geen betrekking op de realisatie van de vier woningen maar betreft een verzoek om op de voorgestelde locatie aan de Koksteeg ter hoogte van nr. 61 geen aanplant van bomen te realiseren. De beoogde vier bomen zijn hier geprojecteerd ter compensatie van een onderdeel van de landschappelijke inpassing dat later niet uitvoerbaar bleek. De beoogde locatie voor huisnr. 61 is echter vanuit meerdere aspecten ongewenst. Omdat de voorgestelde locatie voor de aanplant van bomen buiten het plangebied is gelegen en in de anterieure overeenkomst slechts het aantal bomen en niet de locatie is vastgelegd, wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen door voor de aanplant uit te kijken naar een alternatieve, nog nader te bepalen locatie aan de

Koksteeg. Naar aanleiding van de zienswijze en nader overleg hierover zijn de bijbehorende richtingsschets en beplantings- en beheerplan aangepast.



Inrichtingsschets ontwerpplan met in de rode ellips de vier bomen die nu elders worden geplant.

De andere zienswijze heeft betrekking op de aantasting van de open ruimten in de lintbebouwing, de ecologische barrièrewerking door de bebouwing, de afname van de belevingswaarde en het samenklonteren van de bebouwingsclusters Koksteeg en Vinkelsestraat. Deze zienswijze is ongegrond verklaard en heeft niet tot aanpassingen geleid.

Ambtshalve aanpassing:

De groenvoorzieningen om de bouwkavels zijn niet alleen van belang als landschappelijke inpassing van de woningen maar hebben, gelet op ruimtelijke effecten van het nabij gelegen sportpark, tevens als doel om de woonkwaliteit van de nieuwe woningen te waarborgen. Het is daarom essentieel om vast te leggen dat hier sprake moet zijn van robuuste hoog opgaande beplanting. Dit heeft geleid tot het toevoegen van de functieaanduiding 'houtwal' op de verbeelding ter plaatse van de bestemming 'Groen' voor de haag rond de woningen en het aanpassen van artikel 3.1 van de planregels, met als doel de verschijningsvorm van het groen vast te leggen.

Daarnaast heeft een ambtelijke wijziging plaatsgevonden waarbij de voorwaardelijke bepaling ter borging van de groenaanplant is aangepast door een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van groen toe te voegen bij de bestemming 'Wonen'.

Lijst van wijzigingen:

Als gevolg van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen wordt voorgesteld om het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan als volgt te wijzigen:

De verbeelding wijzigt aangezien op de groenbestemming de aanduiding houtwal (hw) wordt aangeduid.

In de planregels is bij de bestemming 'groen' een omschrijving van de aanduiding 'houtwal' opgenomen (art. 3.1.b). Daarnaast is onder de bestemming 'wonen' een voorwaardelijke verplichting opgenomen om groen te realiseren en behouden (art. 6.3.2.)

In de toelichting wijzigt de afbeelding in hoofdstuk 3 inclusief de begeleidende tekst. In de bijlagen wijzigen de inrichtingsschets en het beplantings- en beheerplan.

Vervolgprocedure:

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe, die zich op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad hebben gewend alsmede die belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden of die willen ageren tegen de wijzigingen in het plan.

6) Financiële paragraaf

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar is van de betreffende gronden, fungeert als financiële drager van het onderhavige project. Overeenkomstig de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening is voor het voorliggende plan geen exploitatieplan noodzakelijk. Kostenverhaal is verzekerd volgens de afgesloten anterieure overeenkomst.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

████████████████████

████████████████████

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Koksteeg ong. Vinkel' (toelichting en regels)
2. Inrichtingsschets
3. Verbeelding bestemmingsplan 'Koksteeg ong. Vinkel'
4. Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Koksteeg ong. Vinkel'



De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 18 mei 2021;

overwegende, dat met ingang van 9 november 2020 het ontwerpbestemmingsplan 'Koksteeg ong. Vinkel' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter terinzagelegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende document 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Koksteeg ong. Vinkel';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 maart 2021, reg.nr. 10836312 met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Koksteeg ong. Vinkel' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot gedeeltelijke gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening:

Besluit

1. de zienswijze van reclamant 1 ongegrond te verklaren en de zienswijze van reclamant 2 deels gegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Koksteeg ong. Vinkel';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Koksteeg ong. Vinkel' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002465-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in paragraaf 5 van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 maart 2021, reg.nr. 10836312. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de verbeelding, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002465-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening)

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d.18 mei 2021.....
CONFORM BESLOTEN